

# POLITIKA BYDLENÍ: *Srovnání dostupnosti bydlení v České republice a Polsku*

Materiály byly zpracovány v rámci projektu: CZ.11.3.119/0.0/0.0/16\_013/0003093 „Zvýšení znalostí a dovedností vysokoškolských studentů v oblasti implementace veřejných politik v České republice a Polsku a zlepšení jejich uplatnitelnosti na trhu práce“

Projekt je spolufinancován z prostředků EFRR v rámci programu INTERREG V-A Česká republika – Polsko prostřednictvím Fondu mikroprojektů 2014 - 2020 v Euroregionu Silesia

**Ing. Eva Ardielli, Ph.D.**

**\*Sídlní kaše** je urbanistický termín, který popisuje rozrůstání měst a obcí do okolní krajiny.

# Koncept udržitelného rozvoje bydlení

## Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení:

Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení (přijata dne 16. dubna 2015) je právně nezávazný dokument, jehož cílem je podpořit členské státy k hledání cest, jak zajistit pro všechny důstojné, přiměřené, dostupné a zdravé bydlení se zvláštním zřetelem k vlivu bydlení na životní prostředí.

- Poskytování bydlení ovlivňuje životní prostředí (spotřeba zdrojů - půda, voda, energie a stavební materiály a produkce škodlivin - emise skleníkových plynů)
- Městské prostředí představuje zdravotní rizika znečištěné ovzduší a vysoká míra hlukové zátěže, nedostatek zelených ploch a možností pohybu)
- Nedostatek cenově dostupného bydlení a bezdomovectví (např. v důsledku finanční nebo hospodářské krize)
- Neregulovaná urbanizace a *urban sprawl* - sídlní kaše (snížení rozsahu půdního fondu a vytváření nelegálních sídel)
- Přírodní pohromy a klimatické změny (škody na obydlích a zvyšování odolnosti lidských sídel)

## Základ udržitelného bydlení tvoří následující čtyři principy:

- ✓ Ochrana životního prostředí (podpora energetické účinnosti bytového fondu, využívají energie z obnovitelných zdrojů)
- ✓ Ekonomická efektivita (registrace pozemků a fungující katastry nemovitostí, bytová výstavba a renovace)
- ✓ Sociální začleňování a participace (cenově dostupné bydlení a dostupnost sociálního bydlení)
- ✓ Kulturní přiměřenost (ochrana krajiny a kulturního dědictví a rozvoj veřejných prostor pro společenské aktivity)

# Dostupnost bydlení v zemích EU

Bydlení náleží mezi základní životní potřeby člověka. Právo na bydlení je výslovně zakotveno v mezinárodních dokumentech, jichž je Česká republika signatářským státem. Právo na bydlení je např. definováno ve Všeobecné deklaraci lidských práv OSN z roku 1948 (Universal Declaration on Human Rights).

„Každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svému i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb...”

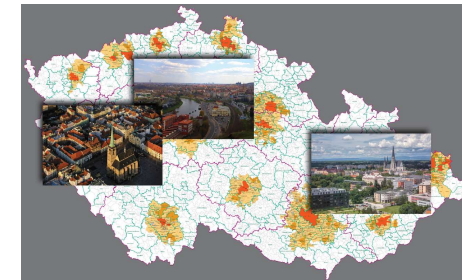
„**Bydlení slouží k uspokojování nároků fyziologických, psychologických a sociologických, jež se realizují v objektech pro bydlení a jejich okolí.**“ (viz. Koncepce bydlení České republiky 2021+)

*V Evropě existují velké rozdíly v tom, jak žijeme, pokud jde o velikost, druh a kvalitu bydlení a zda vlastníme nebo pronajímáme. Vývoj cen nemovitostí a nájemného se také v jednotlivých zemích značně liší. (Eurostat, 2021)*

**V zemích EU je slušné bydlení za dostupnou cenu v bezpečném prostředí považováno za základní právo a potřebu.** Dostupnost a kvalita bydlení je zde vnímána jako jeden z hodnotících ukazatelů životní úrovně obyvatel.

Pro možnost hodnocení srovnatelných informací o nákladech na bydlení bylo členskými státy EU dohodnuto, že za **velkou zátěž domácností výdaji na bydlení** bude považován podíl nákladů na bydlení na jejich příjmech **vyšší než 40 %**.

# Česká koncepce bydlení: „Dostupné, stabilní a udržitelné bydlení“



*Dostupné, stabilní a udržitelné bydlení je základní vizí státní politiky bydlení v České republice, která bude naplňována kombinací dílčích nástrojů a opatření.*

## Státní politika bydlení:

Stát vytvoří takové stabilní prostředí, aby si každý jednotlivec mohl najít přiměřené bydlení na trhu, a nastaví kombinace nástrojů podpory bydlení tak, aby ve spolupráci s obcemi pomohl uspokojit potřebu bydlení těm, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení (na trhu) sami, a to za pomoci politik v souladu s udržitelným rozvojem.

## Vize státní politiky 2021 - 2027:

**Bydlení** je dostupné finančně, dopravně i ve všech dalších stránkách. Právní prostředí jednoznačně upravuje podmínky nájemního, vlastnického i sociálního bydlení. Převážná většina bytového fondu umožňuje celoživotní bydlení v souladu s principy univerzálního designu. Bytový fond svými charakteristikami odpovídá požadavkům na energetickou neutralitu, přispívá k eliminaci energetické chudoby a je schopen reagovat na aktuální výzvy – klimatické změny, systémovou odolnost, společenské a demografické změny. Pomoc státu v oblasti sociálního bydlení spočívá v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných financí jsou maximálně efektivní.

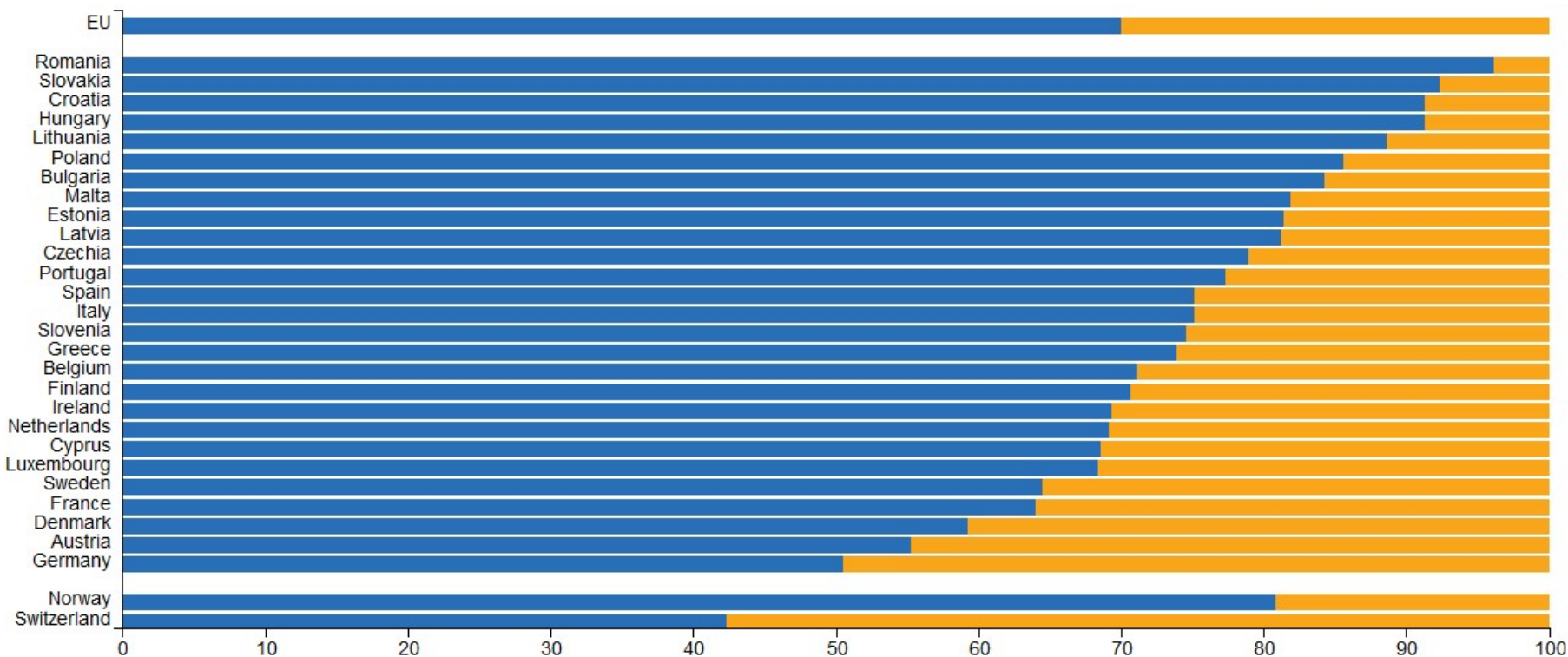
## PRIORITY

- DOSTUPNOST PŘIMĚŘENÉHO BYDLENÍ
- STABILITA TRHU S BYDLENÍM
- KVALITA BYDLENÍ

# Jak žijeme: vlastnictví nebo pronájem

Podíl vlastnického bydlení v domácnostech zemí EU, 2020 (v %)

V EU v roce 2020 žilo 70 % obyvatelstva v domácnosti, která vlastní svůj domov, zatímco zbývajících 30 % žilo v pronajatém bydlení.



EU	
Owner	70.0 %
Tenant	30.0 %

Czechia	
Owner	78.9 %
Tenant	21.1 %

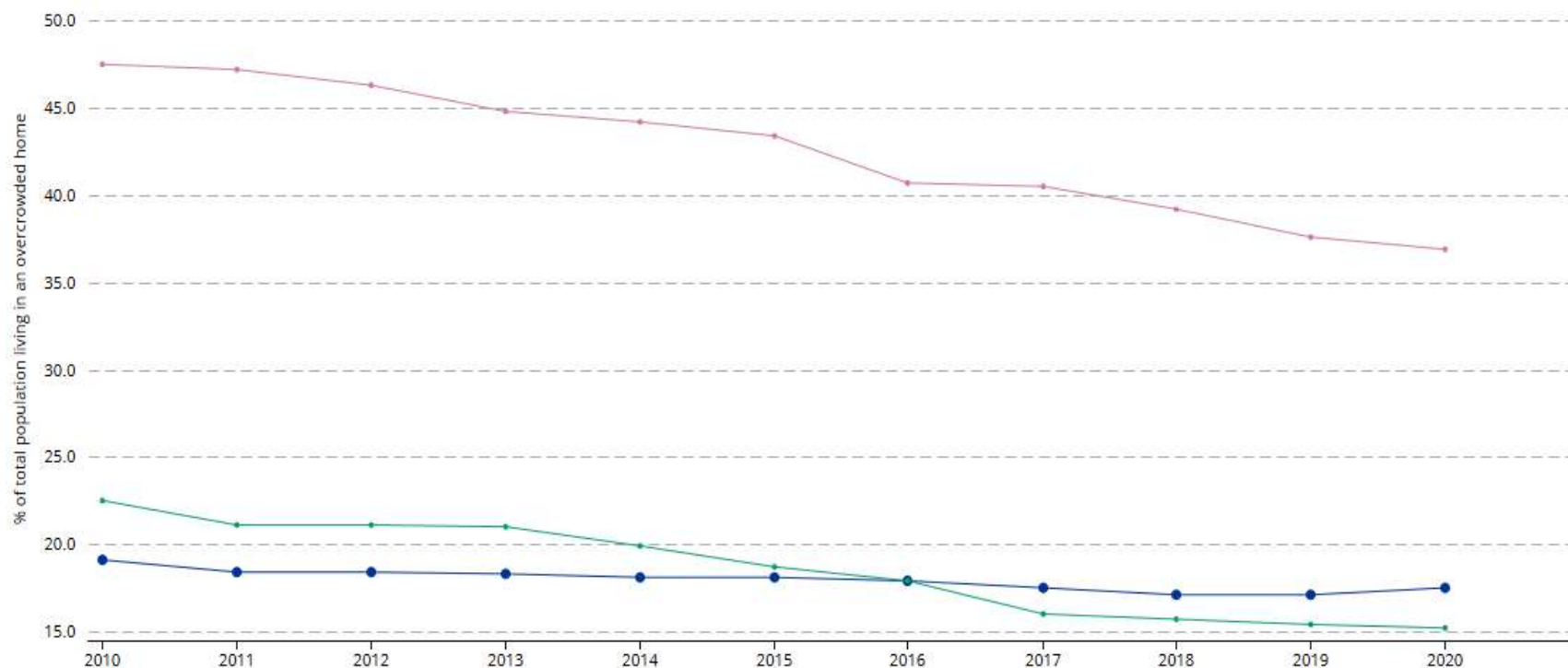
Poland	
Owner	85.6 %
Tenant	14.4 %

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en&etrans=cs>

# Kvalita bydlení: přeplněný domov

Přeplněné domy (jako % z celkové populace)

Kvalitu bydlení lze měřit mnoha způsoby. Jedním z nich je, zda lidé žijí v přeplněném domově. V EU v roce 2020 žilo v takovém domě 17,8 % obyvatelstva, což je podíl, který klesl z 19,1 % v roce 2010.



EU  
CZ  
PL

2020	
EU	17.5 %
Czechia	15.2 %
Poland	36.9 %

2010	
EU	19.1 %
Czechia	22.5 %
Poland	47.5 %

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1c.html?lang=en&etrans=cs>

**CZ PL** PŘEKRAČUJEME HRANICE PRZEKRACZAMY GRANICE 2014–2020

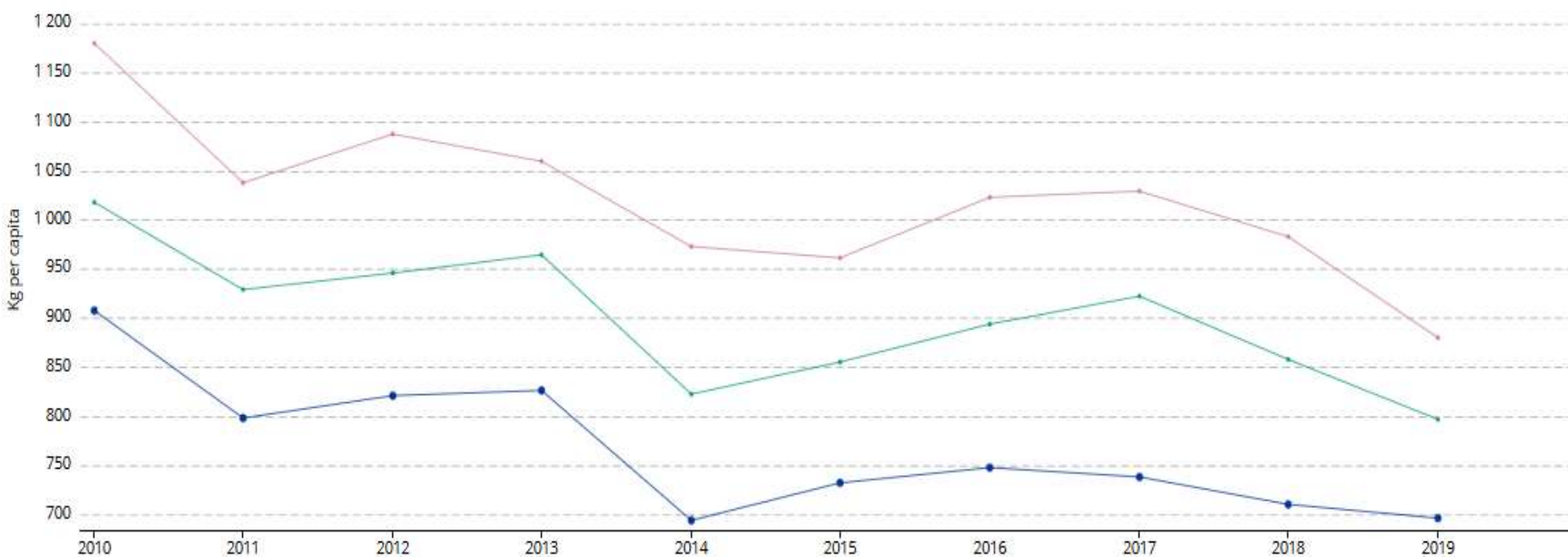
EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO



# Dopad bydlení na životní prostředí

## Emise skleníkových plynů z domácností pro vytápění (v kg na hlavu)

Část emisí skleníkových plynů pochází z domácností při spalování fosilních paliv pro vytápění jejich domovů, přípravu teplé vody, vaření a klimatizaci. To v EU v roce 2019 představovalo 669,3 kg na obyvatele, což představuje pokles oproti 921,7 kg v roce 2010.



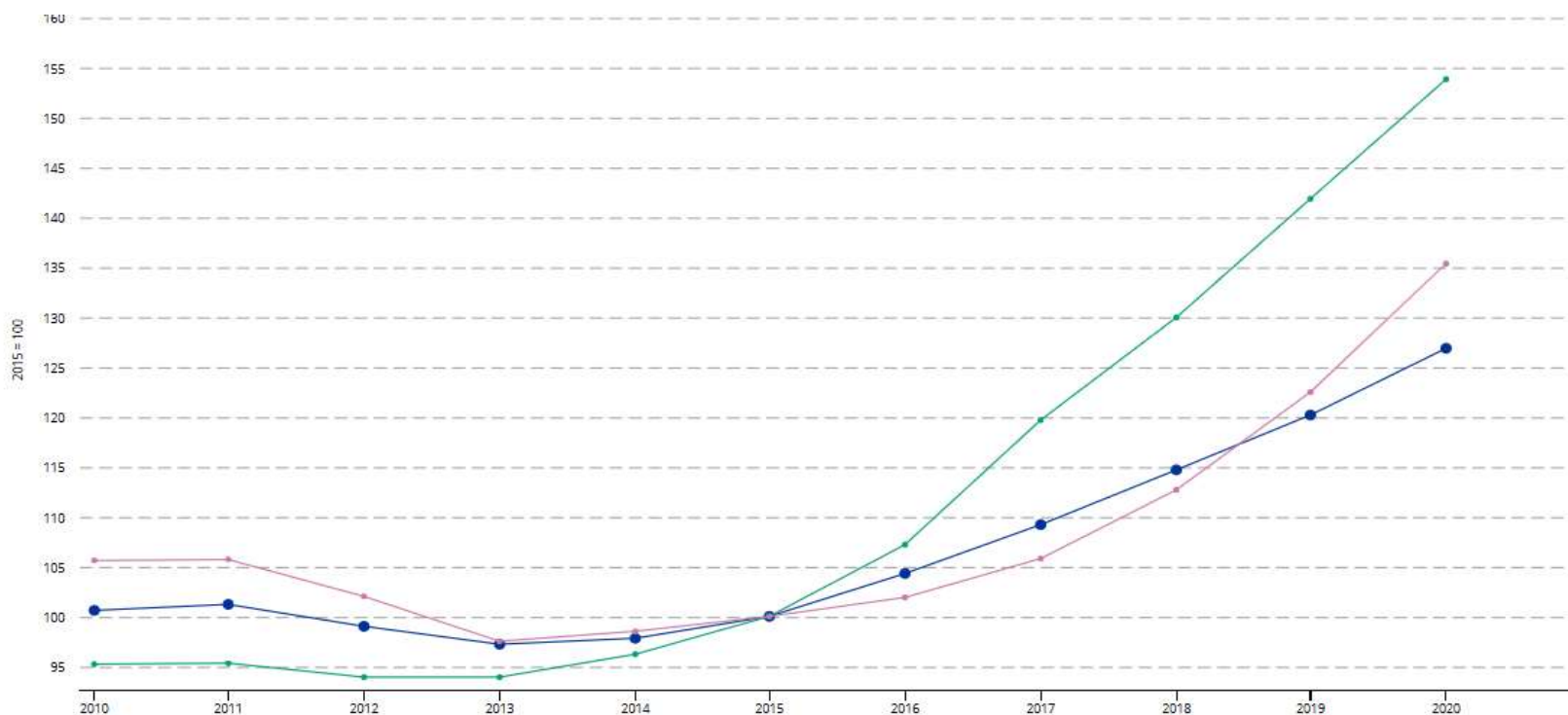
2019	
EU	696.2 Kg
Czechia	796.7 Kg
Poland	879.9 Kg

2010	
EU	907.5 Kg
Czechia	1 017.8 Kg
Poland	1 179.7 Kg

# Vývoj cen nemovitostí

Vývoj cen nemovitostí (2015 = 100)



Ceny nemovitostí se v EU mezi lety 2010 a 2020 zvýšily o 26 %. V tomto období docházelo v EU k trvalému nárůstu nájemného, a to celkem o 14 % za celé období. Inflace také vzrostla o 14 %

2020	
EU	126.9
Czechia	153.9
Poland	135.4

2010	
EU	100.6
Czechia	95.2
Poland	105.6

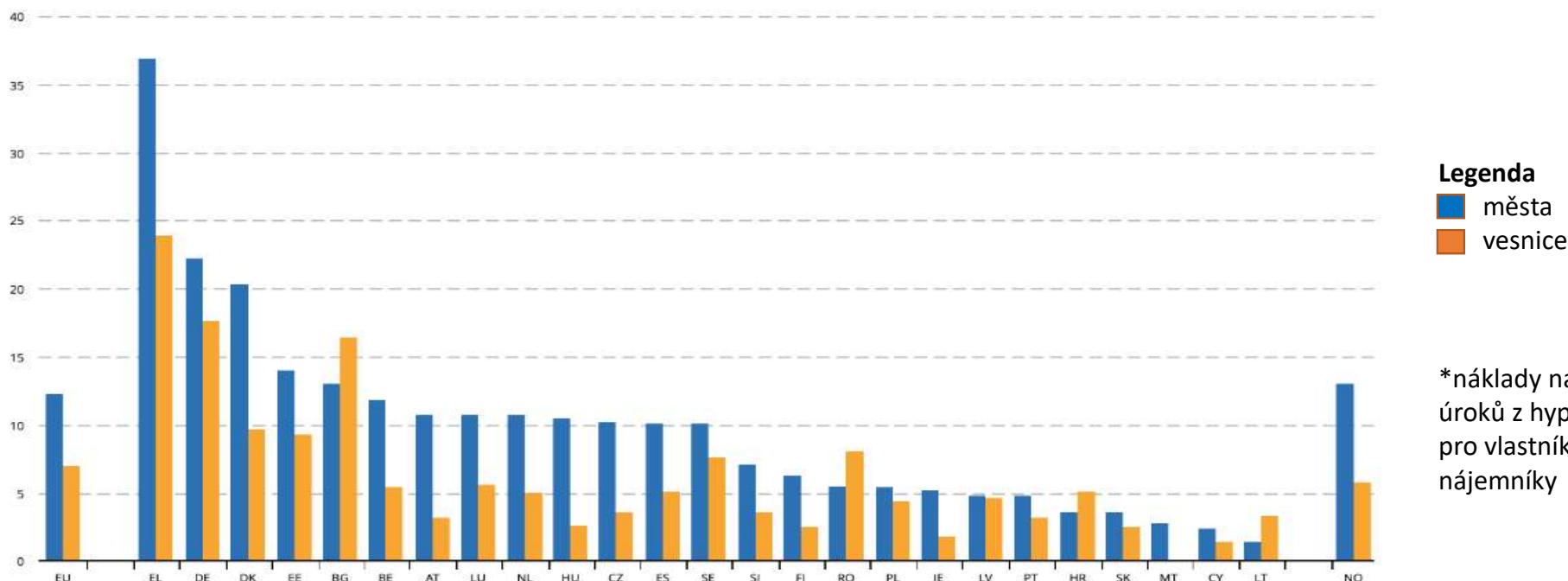
<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2a.html?lang=en&etrans=cs>



# Náklady na bydlení

Přetížení domácností náklady na bydlení ve městech a na vesnicích (v %)

S rostoucími cenami domů a nájemného mohou být náklady na bydlení zátěží. To lze měřit mírou přetížení nákladů na bydlení, která ukazuje podíl obyvatelstva žijícího v domácnosti, kde celkové náklady na bydlení představují více než 40 % disponibilního příjmu. V EU v roce 2020 žilo v takové domácnosti 12,3 % obyvatel měst. Na vesnicích to bylo 7%.



## Legenda

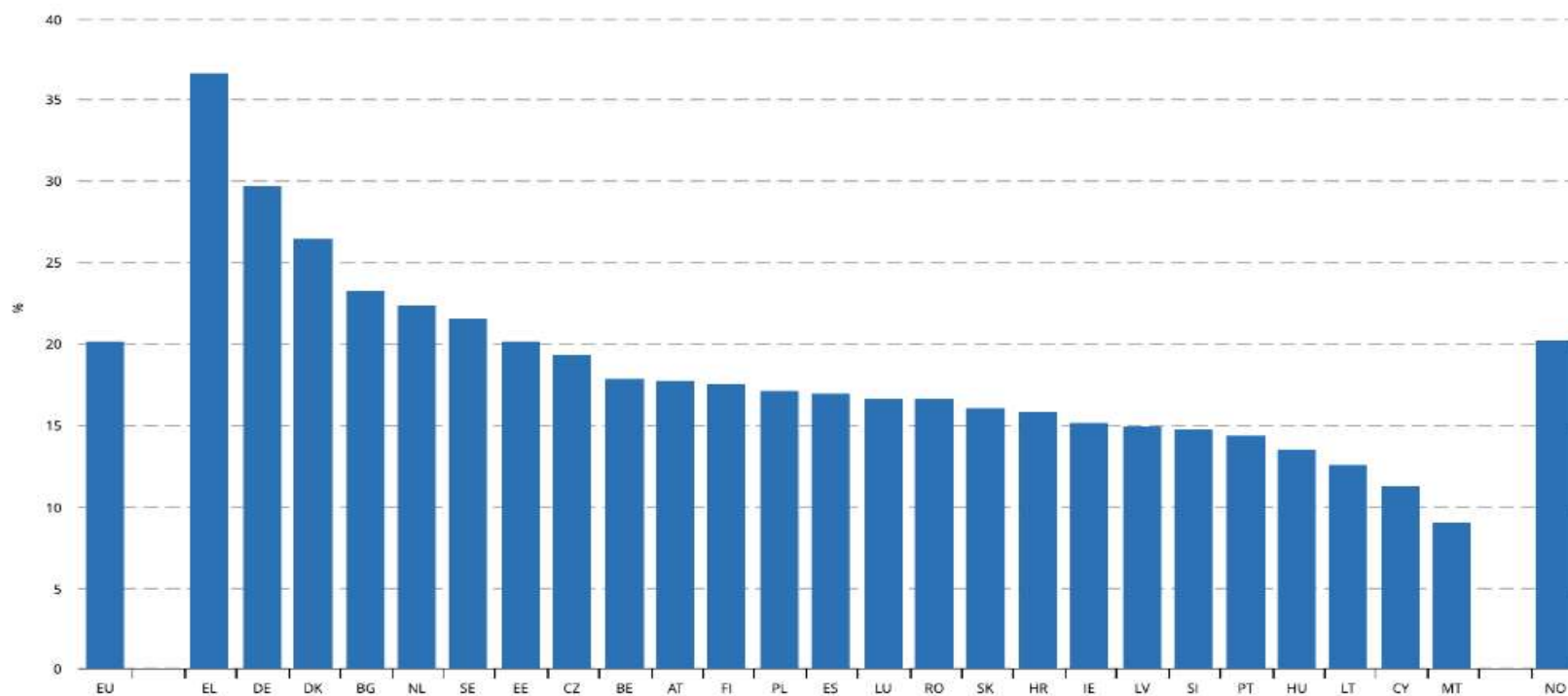
- města
- vesnice

\*náklady na bydlení zahrnují platby úroků z hypoték nebo úvěrů na bydlení pro vlastníky a platby nájemného pro nájemníky

# Náklady na bydlení

Cca pětina disponibilního příjmu osoby je určená na náklady bydlení.

Podíl nákladů na bydlení na celkovém disponibilním příjmu, 2020 (v %)



<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en&etrans=cs>



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014–2020

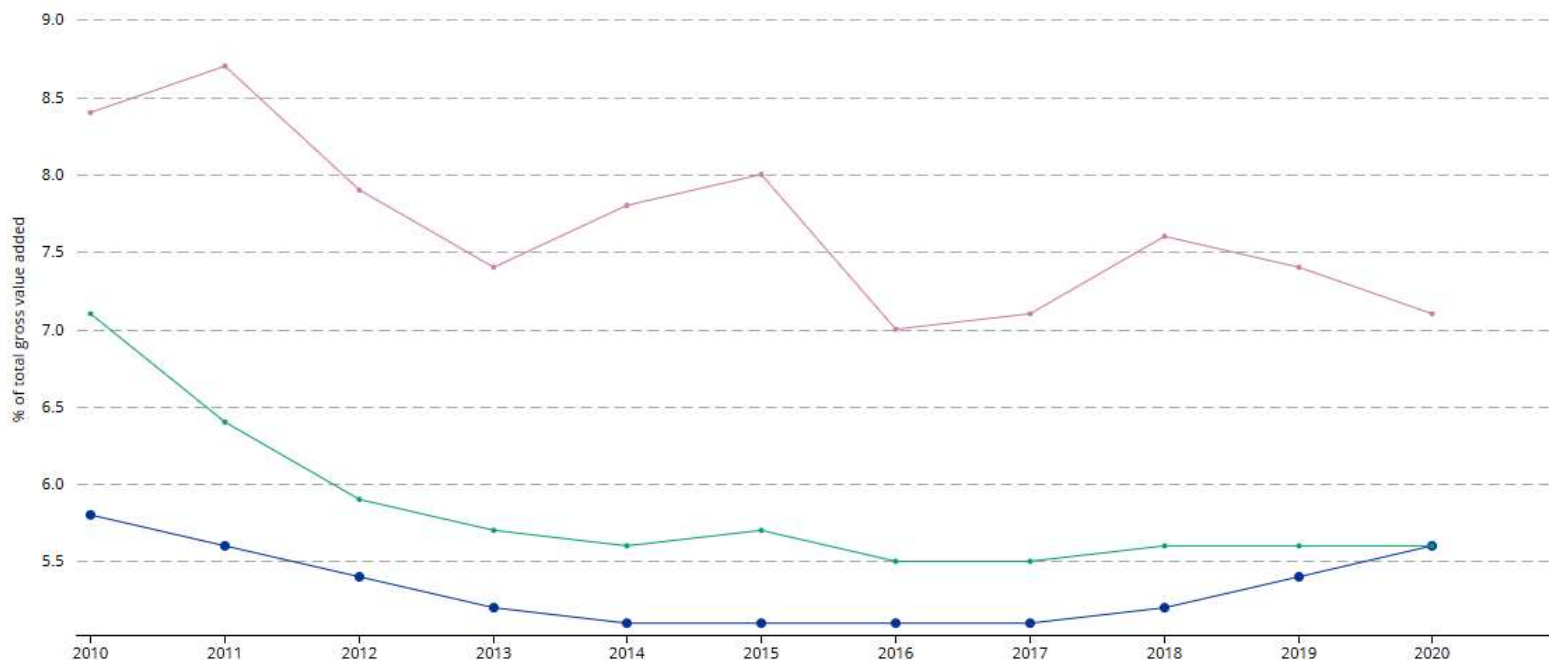


EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

# Stavební sektor

Jedním ze způsobů, jak měřit velikost odvětví stavebnictví, je hrubá přidaná hodnota (GVA) generovaná touto hospodářskou činností jako podíl na celkové HVA. Tento podíl se v EU v období 2010 až 2020 pohyboval mezi 5 a 6 %.

Hrubá přidaná hodnota odvětví stavebnictví v České republice a Polsku (%)



2010	
EU	5.8 %
Czechia	7.1 %
Poland	8.4 %

2020	
EU	5.6 %
Czechia	5.6 %
Poland	7.1 %

<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digipub/housing/bloc-3a.html?lang=en&etrans=cs>

**CZ PL** PŘEKRAČUJEME HRANICE PRZEKRACZAMY GRANICE 2014–2020

 EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

# Property index: „Češi spoří na nový byt nejdéle v Evropě“

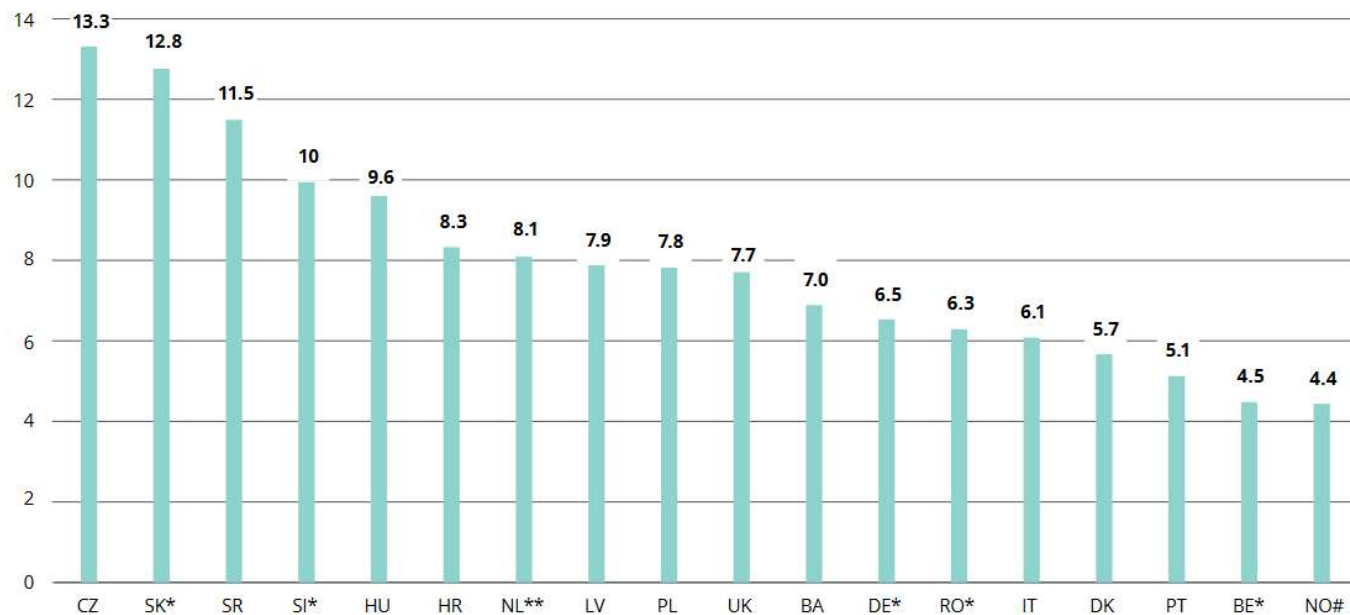
**Property index analyzuje faktory utvářející rezidenční trhy spolu s jejich vývojem a srovnává ceny rezidenčních nemovitostí ve vybraných evropských zemích a městech. (Deloitte, 2022)**

Dostupnost bydlení v ČR je dlouhodobě jedna z nejhorších ve srovnání s evropskými zeměmi. Výsledky studie Deloitte Property Index 2022 ukazují, že pořízení vlastního bytu o ploše 70 m<sup>2</sup> vyjde občana Česka na 13,3 průměrných hrubých ročních platů. Po nárůstu o 1,1 průměrných hrubých ročních platů od roku 2021 se tak Česká republika řadí na pozici země s nejméně dostupným vlastním bydlením v Evropě.

*„Ve srovnání vybraných evropských metropolí je na tom hůře než Praha, kde získání vlastního bydlení vychází na 15,3 průměrných hrubých ročních platů, jen Amsterdam. Holanďané za byty ve svém hlavním městě vydají 17,7 průměrných hrubých ročních platů“*

# Dostupnost vlastního bydlení: země

## Násobek ročních hrubých mezd na nákup bytu o rozloze 70 m<sup>2</sup>



\* bid price    \*\* older dwellings    # detached houses

Source: Deloitte national offices



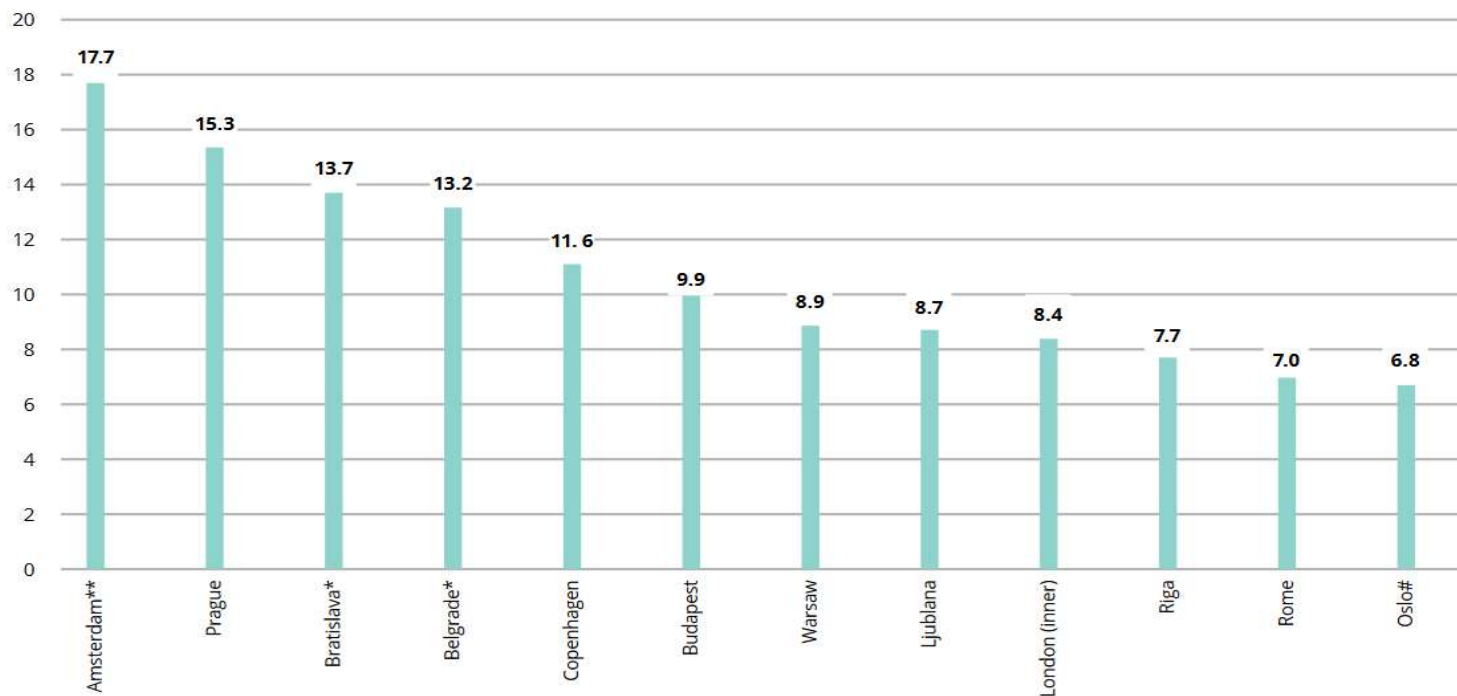
PREKRACUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014–2020



EVROPSKA UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO

# Dostupnost vlastního bydlení: hlavní města

Hrubé roční platy za standardizované nové bydlení podle města



\* bid price    \*\* older dwellings    # detached houses

Source: Deloitte national offices



# Srovnání českých a polských regionů podle vybraných ukazatelů bydlení a hodnocení úrovně dostupnosti bydlení pomocí vypočteného indexu dostupnosti bydlení SAI

## Hypotéza H1:

Dostupnost bydlení v českých regionech je v průměru nižší než v polských regionech.

## Hypotéza H2:

Dostupnost bydlení v českých a polských regionech v průměru klesá.

H1 vychází z tvrzení, že dostupnost bydlení v ČR je jedna z nejhorších v evropských zemích (Deloitte, 2021).

H2 vychází z tvrzení, že dostupnost bydlení v evropských zemích v posledních letech klesá (OECD, 2021).

## Ukazatele dostupnosti bydlení

FR ratio =  $FR / Inh$

FR..... Počet bytů do nájmu

Inh..... Počet obyvatel regionu

FS ratio =  $FS / Inh$

FS..... Počet bytů k prodeji

Inh..... Počet obyvatel regionu

## Ukazatele dostupnosti bydlení

IP ratio =  $I / P$

I..... Průměrný roční příjem na osobu v daném regionu

P..... Průměrná cena bytu na m<sup>2</sup>

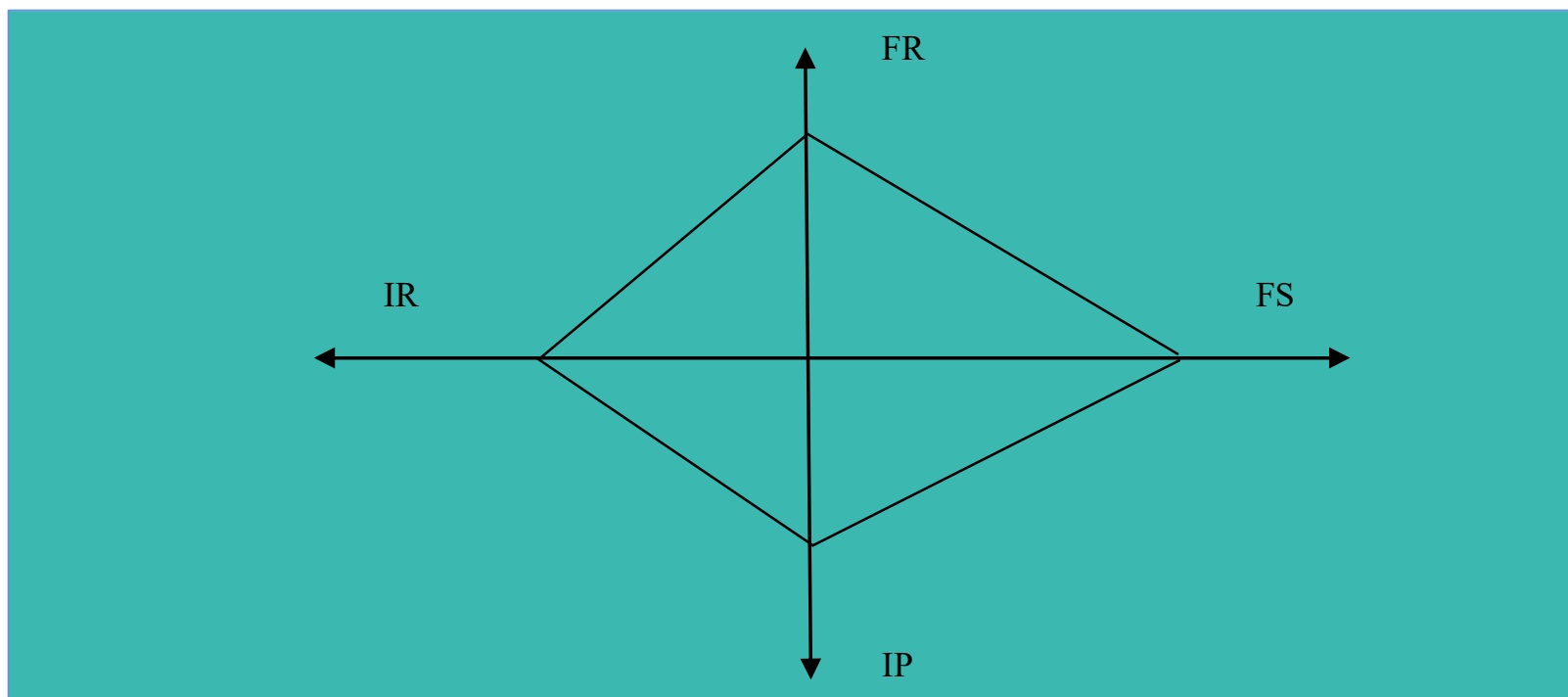
IR ratio =  $I / R$

I ..... Průměrný roční příjem na osobu v daném regionu

R..... Průměrný roční nájem bytu 67m<sup>2</sup>

## Ukazatele dostupnosti bydlení SAI

$$SAI = \frac{(FR * FS) + (FS * PI) + (PI * FR) + (IR * FR)}{2}$$





Region	SAI 22	SAI 20	Change in % 22-20
Prague	14.68	34.04	-56.87
Pilsen region	14.38	24.18	-40.54
Olomouc region	14.25	22.85	-37.64
Pardubice region	11.91	18.05	-34.01
Highlands region	12.29	18.18	-32.42
Karlovy Vary region	22.14	32.71	-32.30
Liberec region	14.27	21.04	-32.18
Hradec Kralove region	11.62	16.93	-31.36
Central Bohemian Region	11.29	16.37	-31.03
Zlín Region	11.52	16.56	-30.46
Usti Region	34.25	48.17	-28.90
Pomerania	14.36	20.01	-28.25
South Bohemian region	14.16	19.39	-26.97
South-Moravian region	9.54	13.05	-26.86
Moravian-Silesian Region	22.41	28.96	-22.61
Masovia	14.86	18.91	-21.43
Lesser Poland	13.93	17.23	-19.15
Lublin	22.15	24.99	-11.36
Silesia	22.15	24.99	-11.36
Lower Silesia	25.29	27.81	-9.05
Podlaskie	13.84	15.16	-8.73
Greater Poland	12.19	12.64	-3.53
West Pomerania	20.87	21.17	-1.43
Łódź	16.31	16.50	-1.16
Lubusz	12.72	12.82	-0.78
Opole	22.26	22.31	-0.22
Subcarpathia	12.07	12.00	0.56
Holy Cross Province	15.58	15.46	0.73
Kuyavia-Pomerania	25.39	24.13	5.21
Warmia-Masuria	21.16	13.18	60.55



PŘEKRAČUJEME HRANICE  
PRZEKRACZAMY GRANICE  
2014—2020



EVROPSKÁ UNIE / UNIA EUROPEJSKA  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
EUROPEJSKI FUNDUSZ ROZWOJU REGIONALNEGO



# Ověření hypotéz

## Hypotéza H1:

**Hypotéza H1 byla potvrzena.** Dostupnost bydlení v českých regionech je v průměru nižší než v polských regionech. Průměrná hodnota SAI českých krajů je 15,62, zatímco průměrná hodnota SAI polských krajů je 17,82.

Největší dostupnost bydlení byla zjištěna v Ústeckém kraji (hodnota SAI 34,25), vyšších hodnot však dosahují spíše polské regiony (Kujavsko-Pomořansko 25,39; Dolní Slezsko 25,29; Opole; 22,26 nebo Lubušsko a Slezsko 22,15). Průměrná hodnota SAI ve všech třiceti českých a polských krajích je 16,79. Většina krajů ČR (kromě Ústeckého, Moravskoslezského a Karlovarského kraje) je pod tímto průměrem. 7 polských regionů je nad tímto průměrem a 9 regionů pod ním. Posledních 5 míst však obsadily české kraje s hodnotou nižší než 12.

## Hypotéza H2:

**Hypotéza H2 byla potvrzena.** V českých a polských regionech se dostupnost bydlení v průměru snižuje. V období 2020 - 2022 se dostupnost bydlení v regionech České republiky a Polska snížila v průměru o 17,12 procenta.

Ve všech krajích ČR byl pokles ukazatele SAI větší než 20 procent. Pokles o více než 20 % byl zaznamenán pouze ve dvou polských regionech Pomořansko a Mazovsko. Ostatní polské regiony měly hodnoty nižší než 20 % a 4 polské regiony dokonce zaznamenaly nárůst hodnot. Z výzkumu vyplynulo, že pokles dostupnosti bydlení mezi lety 2020 a 2022 je výraznější v českých krajích.

# Doporučení pro politiku bydlení na místní úrovni a v příhraničních regionech

## Jak zvýšit dostupnost bydlení:

**Budování infrastruktury** (kanalizace, cesty, rozšiřování pozemků pro zástavbu)

**Obecní bytová výstavba** (podpora sociálního bydlení)

**Poskytování pozemků k výstavbě** (s podmínkou výstavby do stanovené doby)

**Kroky směřující k nabídce volných bytů** (vyšší daňové zatížení – daň z nemovitostí)

**Omezení služeb krátkodobého bydlení** (BandB)

**Migrace z českých regionů do polských** (bariéry kulturní, jazykové, právní)

## Otázka přeshraniční migraci Čechů do Polska

Values of indicators CZ 2022										
Region	Flats for rent/1000 inh.	Flats for sale/1000 inh.	IP	IR	FRxFS	FSxIP	IPxIR	IRxFR	SAI	%
Liberecký/Dolnoslaski	1,02408	3,236025	8,96	1,47	1,656975	14,49739	6,5856	0,752699	23,49267	64,61
Královéhradecký/Dolnoslaski	1,02408	3,236025	9,11	1,48	1,656975	14,74009	6,7414	0,757819	23,89629	105,59
Pardubický/Opole	1,811473	0,866047	13,08	2,48	0,78441	5,663945	16,2192	2,246226	24,91378	109,15
Olomoucký/Opole	1,811473	0,866047	13,24	2,51	0,78441	5,733229	16,6162	2,273398	25,40724	82,34
Moravskoslezský/Slaski	1,816938	1,384946	11,54	2,13	1,25818	7,991137	12,2901	1,935039	23,47446	-4,7

Kromě MSK by se Čechům jednoznačně vyplatilo z hlediska dostupnosti bydlení migrovat za hranice do Polska.

➤ V % je vyjádřeno jak by si polepšili ve srovnání se situací v daném kraji.

# Děkuji za pozornost

Ing. Eva Ardielli, Ph.D.

[eva.ardielli@vsb.cz](mailto:eva.ardielli@vsb.cz)

[www.vsb.cz](http://www.vsb.cz)